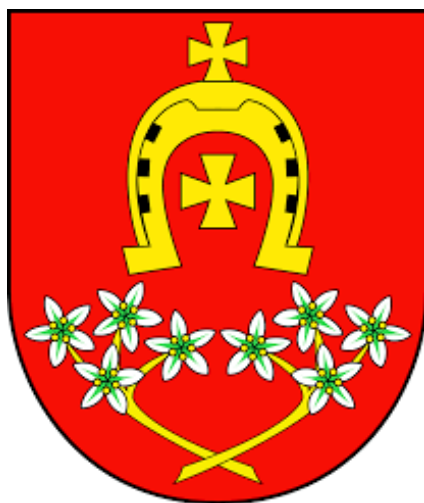


WÓJT GMINY CZERWIN



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GRODZISK WIEŚ I STYLĄGI,
GMINA CZERWIN – OBSZAR 1**

UZASADNIENIE

CZERWIN 2025

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

Spis treści

1. Podstawa prawna.....	2
2. Wprowadzenie.....	2
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	4
3.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	4
3.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.....	4
3.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.....	4
3.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.....	5
3.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	6
3.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.....	6
3.7. Walory ekonomiczne przestrzeni	6
3.8. Prawo własności.....	7
3.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	7
3.10. Potrzeby interesu publicznego.....	7
3.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	7
3.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.....	8
3.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.....	8
3.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	9
3.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.....	9
4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	9
5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	10
6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.....	10
7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.....	11

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną opracowania stanowi art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w myśl którego:
„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

2. Wprowadzenie

Granice planu miejscowego obejmują obszar o powierzchni **58,44 ha** zlokalizowany w północnej części gminy Czerwin, na granicy obrębów ewidencyjnych Grodzisk Wieś i Stylągi.

Celem planu miejscowego jest:

- 1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego;
- 2) umożliwienie wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego do prowadzenia procesów budowlanych;
- 3) zminimalizowanie negatywnych skutków wpływu eksploatacji złóż na stan środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad i warunków zagospodarowania i użytkowania terenu objętego planem.

Przedmiotem ustaleń projektu planu miejscowego są zagadnienia związane z przeznaczeniem przede wszystkim gruntów leśnych chronionych przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, z uwzględnieniem rozwiązań w zakresie ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, krajobrazu rolno-leśnego a także rozwiązań z zakresu obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia technicznego terenu.

Podstawę prawną opracowania projektu mpzp stanowi Uchwała Nr LIV/37/23 Rady Gminy Czerwin z dnia 20 lipca 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1.*

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin uchwalonego w drodze Uchwały Nr XXXIV/31/2005 Rady Gminy Czerwin z dnia 23 grudnia 2005 r., zmienionego w drodze Uchwały Nr XXXI/151/13 Rady Gminy Czerwin z dnia 10 września 2013 oraz w drodze Zarządzeń Zastępczych Wojewody Mazowieckiego z dnia 05 października 2017 r., 29 grudnia 2020 r. i 21 października 2021 r. *w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwin.*

Zgodnie z ustaleniami studium teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach **Strefy VI – przemysłu wydobywczego.**

Projekt planu miejscowego określa:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych;
- 5) nazwy oraz granice występowania złóż kopalin;
- 6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 14) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego nie określa następujących, obowiązkowych elementów treści planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występuje przestrzeń publiczna;
- 3) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji budynków stanowiących podstawę do ustalenia wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, o którym mowa w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskaźnika udziału powierzchni zabudowy, o którym mowa w art. 2 pkt 35 wskazanej ustawy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1087 z późn. zm.), w granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym w drodze Uchwały Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętym w drodze Uchwały Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagania z zakresu ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały określone:

- w §10 jako ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w granicach obszaru objętego planem,
- w §9 jako ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu objętego planem oraz warunków jego zagospodarowania, a także parametrów kształtowania na terenie zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt planu miejscowego zakłada zmianę przeznaczenia dotychczasowych gruntów leśnych na poczet prowadzenia powierzchniowej eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Celem ustaleń planu jest między innymi umożliwienie wykorzystania zasobów naturalnych środowiska przyrodniczego (złóż kopalin) do prowadzenia procesów budowlanych, w tym głównie w zakresie budownictwa drogowego. Formułując ustalenia planu kierowano się jednakże zasadą zminimalizowania negatywnych skutków prowadzonej eksploatacji kruszywa na stan środowiska przyrodniczego oraz otaczający krajobraz, a także obowiązkiem przeprowadzenia działań rekultywacyjnych w celu ponownego przywrócenia na terenie zdegradowanym warunków równowagi przyrodniczej.

W treści projektu planu miejscowego określając warunki prowadzenia robót górniczych w granicach terenu górnictwa i wydobywania szczególną uwagę zwrócono na określone w §11 uchwały zasady ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, w tym między innymi:

- w zakresie zachowania ciągłości funkcjonujących ekosystemów roślin i zwierząt (z uwagi na korytarz ekologiczny „Lasy Ostrołęckie” o kodzie KPnC-1C),
- w zakresie zachowania odpowiednich standardów wód podziemnych (GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”,
- w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami gleby oraz powietrza atmosferycznego,
- w zakresie ochrony klimatu akustycznego w sąsiedztwie terenu prowadzonej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.

3.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem położony jest w krajobrazie osadnictwa drobnoszlacheckiego oraz w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych, w obrębie których należy dążyć do zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych poprzez realizację zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego w drodze Uchwały Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180).

W treści projektu planu miejscowego zostały zawarte ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego (§10), zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu (§11), a także ustalenia szczegółowe warunkujące parametry potencjalnej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§9).

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

3.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Obszar w granicach planu miejscowego nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Przez przedmiotowy teren przewidziany pod górnictwo i wydobywanie przebiega korytarz ekologiczny „Lasy Ostrołęckie” o kodzie KPnC-1C wyznaczony w celu przeciwdziałania izolacji obszarów cennych przyrodniczo oraz umożliwienia migracji zwierząt i roślin pomiędzy poszczególnymi siedliskami przyrodniczymi dla którego w treści §11 ust. 1 projektu uchwały w sprawie mpzp wskazano odpowiednie zasady zagospodarowania terenu minimalizujące negatywny wpływ prowadzonej eksploatacji kopalin na funkcjonujące ekosystemy roślin i zwierząt.

Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” dla którego w treści §11 ust. 2 projektu uchwały w sprawie mpzp wskazano stosowne warunki zagospodarowania terenu oraz prowadzenia gospodarki wodami podziemnymi.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zdecydowanej większości obejmuje grunty leśne (Ls, LsV, LsVI) stanowiące w części własność Skarbu Państwa oraz w części własność podmiotów prywatnych, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W celu dokonania zmiany przeznaczenia wskazanych gruntów leśnych na poczet prowadzenia powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego wymagane jest uzyskanie w toku prowadzonej procedury administracyjnej uchwalenia planu miejscowego zgody odpowiednio Ministra Klimatu i Środowiska oraz Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W trakcie prowadzonej procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano odpowiednio:

- zgodę Ministra Klimatu i Środowiska wyrażoną pismem z dnia, sygnowanym: na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 18,66 ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako Ls oraz
- zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego wyrażoną pismem z dnia sygnowanym na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 38,50 ha gruntów leśnych stanowiących własność podmiotów prywatnych, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako LsV – 38,10 ha oraz LsVI – 0,40 ha.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane złoża kopalin:

- część udokumentowanego złoża piasków ze żwirem „Stylągi I” (ID19191),
- część udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Rostki-Borowce p. S” (ID 6641).

W § 15 treści planu miejscowego określono zasady ochrony udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego poprzez określenie stosownych zasad zagospodarowania terenu górniczego w tym:

- 1) prowadzenie eksploatacji złoża kopaliny z zachowaniem zasad jej racjonalnego wydobywania i zagospodarowania;
- 2) obowiązek zachowania pasów ochronnych od terenów sąsiednich nienależących do użytkownika wyrobiska górniczego;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego poprzez prowadzoną w sposób właściwy eksploatację złoża i zabezpieczenie skarp wyrobiska górniczego przed osuwaniem się mas ziemnych oraz wykonanie obwałowania lub innego zabezpieczenia terenu i umieszczenie tablic informacyjno-ostrzegawczych;
- 4) gromadzenie nadkładu mas ziemnych i skalnych oraz nieprzydatnych frakcji kopaliny powstających przy wydobywaniu i obróbce surowca na tymczasowych zwałowiskach, celem ich

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1

późniejszego wykorzystania do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z decyzją rekultywacyjną oraz planem ruchu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie dotychczasowych gruntów leśnych na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego co wiąże się z koniecznością wycinki drzewostanu na powierzchni około 57 ha. Wskazane działanie z pewnością przyczyni się do negatywnych konsekwencji w odniesieniu do zachodzących zmian klimatu. W celu jednakże ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu miejscowego na zachodzące zmiany klimatu oraz ochrony poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego w §11 ustaleń planu przewidziano szereg rozwiązań mających na celów ochronę środowiska przyrodniczego.

3.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W sąsiedztwie obszaru objętego planem występują obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa mazowieckiego.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót ziemnych lub robót budowlanych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy podjąć stosowne działania ochronne, o których mowa w przepisach odrębnych.

Zarówno w granicach obszaru objętego planem jak również jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej.

3.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie głównie dotychczasowych gruntów leśnych pod teren górnictwa i wydobywania (G). Pojawi się więc czynnik ryzyka osuwania się mas ziemnych mogących potencjalnie negatywnie wpłynąć na ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzkiego. W ustaleniach planu miejscowego (§15 pkt 3) określono jednakże warunki zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego poprzez prowadzoną w sposób właściwy eksploatację złoża, zabezpieczenie skarp wyrobiska górniczego przed osuwaniem się mas ziemnych oraz wykonanie obwałowania lub innego zabezpieczenia terenu i umieszczenie tablic informacyjno-ostrzegawczych.

Dodatkowo w projekcie planu ustalono:

- warunki ochrony środowiska przyrodniczego, w tym powierzchni ziemi, ochrony środowiska gruntowo-wodnego, powietrza atmosferycznego oraz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego jako czynniki mające wpływ na ochronę zdrowia ludzi,
- wymagania dotyczące obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej (§19),
- obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi (§9 pkt 3 lit. b tire trzeci)

Z uwagi na niewystępowanie w granicach opracowania planu miejscowego terenów o funkcji przestrzeni publicznych pominięto aspekt właściwego zapewnienia dostępu do niniejszych terenów osobom ze szczególnymi potrzebami.

3.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalając w treści planu przeznaczenie podstawowe i uzupełniające dla terenu, a także warunki jego zagospodarowania i kształtowania na nim zabudowy pod uwagę brano walory ekonomiczne przestrzeni, w tym potencjalną wartość rynkową nieruchomości według stanu planistycznego po uchwaleniu planu miejscowego.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1

Należy podkreślić iż zmiana przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na teren górnictwa i wydobywania umożliwiający prowadzenie eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego znacząco podnosi wartość rynkową nieruchomości gruntowych w granicach planu. Dodatkowo ustalenia planu umożliwiają istotny wzrost wpływów do budżetu gminy, w tym między innymi z tytułu opłat planistycznych oraz wyższych dochodów podatkowych.

3.8. Prawo własności

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren kilkudziesięciu działek ewidencyjnych, w tym:

- w granicach działki ewidencyjnej nr 614/2822 (obręb Stylągi) stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz
- w granicach pozostałych działek ewidencyjnych stanowiących własność przede wszystkim podmiotów prywatnych.

Określając w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz warunki jego zagospodarowania i kształtowania na nim zabudowy uwzględniono poszanowanie prawa własności.

3.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren objęty projektem planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. Teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tire czwarte ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia w tym zakresie.

3.10. Potrzeby interesu publicznego

Zgodnie z §6 ust. 2 pkt 2 treści projektu planu miejscowego plan nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na niewystępowanie niniejszego zagadnienia w granicach objętych ustaleniami planu. Teren opracowania planu miejscowego przylega natomiast bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej nr 627, o klasie funkcjonalnej drogi głównej, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG, zapewniającej obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym powiązania z układem dróg zewnętrznych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym rozbudowy sieci elektroenergetycznej SN z kierunku północnego względem granic obszaru objętego planem, zgodnie z koncepcją przebiegu wskazaną na rysunku planu miejscowego. Przedmiotowa rozbudowa infrastruktury elektroenergetycznej stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W odniesieniu do terenu górnictwa i wydobywania za wyjątkiem rozbudowy sieci elektroenergetycznej SN projekt planu miejscowego przewiduje indywidualne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej, w tym:

- zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych z indywidualnego ujęcia wody (studni odwierconej) o głębokości do 30,0 m zrealizowanego w granicach obszaru objętego planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz do celów produkcyjnych i przeciwpożarowych również ze wskazanego ujęcia wody, z możliwością wykorzystania wody nagromadzonej w wyrobisku górniczym,

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1

- odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki o pojemności do 10,0 m³, zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem, z okresowym wywozem ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, w tym z wewnętrznych dróg zakładowych, parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie po odpowiednim oczyszczeniu do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi
- gospodarkę odpadami stałymi prowadzoną w sposób selektywny w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych, z zapewnieniem okresowego odbioru przez podmioty uprawnione w tym zakresie.

Teren opracowania planu nie jest uzbrojony w sieć szerokopasmową. Ustalenia projektu planu również nie zakładają jej realizacji.

3.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie opracowywania dokumentu została zachowana jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym w drodze kolejno podejmowanych czynności:

- ogłoszenie w prasie miejscowej (.....), obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Czerwin oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwin o podjęciu Uchwały Nr LIV/37/23 Rady Gminy Czerwin z dnia 20 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu,
- ogłoszenie w prasie miejscowej (.....), obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Czerwin oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czerwin o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem do publicznego wglądu, ze wskazaniem w treści ogłoszenia terminu i miejsca wyłożenia oraz terminu organizowania spotkania otwartego połączonego z dyskusją nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także terminu, miejsca i formy wnoszenia uwag do projektu planu,
-
-
-

3.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W treści projektu planu miejscowego (§17 pkt 2) ustalono sposób zaopatrzenia ludności w wodę do celów socjalno-bytowych poprzez realizację indywidualnego ujęcia wody (studni odwierconej) w granicach obszaru objętego planem na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W odniesieniu do celów produkcyjnych oraz przeciwpożarowych dopuszczono możliwość wykorzystania wody nagromadzonej w wyrobisku górniczym.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi,
gmina Czerwin – obszar 1

3.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Zgodnie z §19 pkt 1 treści projektu planu miejscowego w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Projekt planu ustala wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym między innymi:

- w zakresie właściwego zabezpieczenia przeciwpożarowego sąsiadujących z granicami planu terenów leśnych,
- w zakresie obowiązku zapatrzenia terenu objętego planem w wodę do celów przeciwpożarowych z możliwością wykorzystania zasobów wodnych powstałych w wyrobiskach górniczych,
- w zakresie obowiązku zaprojektowania dróg pożarowych, w tym również w formie komunikacji wewnętrznej – zakładowej i zapewnienia właściwego dostępu dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

3.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego nie wpływają negatywnie na proces kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwój produkcji rolniczej na terenie gminy Czerwin. Plan przewiduje przeznaczenie na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego wyłącznie 0,9300 ha gruntów sklasyfikowanych w ewidencji jako grunty rolne (RVI) usytuowane w otoczeniu zwartego kompleksu leśnego, intensywnie zadrzewione i zakrzewione, całkowicie nieprzydatne do prowadzenia produkcji rolniczej. W pozostałym zakresie przestrzennym plan obejmuje wyłącznie grunty leśne (Ls, LsV, LsVI) oraz drogi służące do prowadzenia gospodarki leśnej (dr).

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Po ogłoszeniu o podjęciu uchwały intencyjnej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do urzędu gminy wpłynął wniosek spółki: Cemex Polska Sp. z o.o. w zakresie umożliwienia w ustaleniach planu eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:

- części złoża „Rostki-Borowce p.S” z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną w dniu 05.11.1998 r. na podstawie Decyzji Wojewody Ostrołęckiego sygnowanej RiOŚ.IV.7514-14/98,
- części złoża „Stylągi I” z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną w dniu 19.09.2018 r. na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego sygnowanej 228/18/PE.I

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych i społecznych stwierdzono pozytywne następstwa w perspektywie uwzględnienia w planie wniosku spółki, w tym między innymi wzrost wpływów podatkowych do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz w drodze opłaty eksploatacyjnej a także nowe miejsca pracy dla lokalnej społeczności.

Na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego oraz wskazujące wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przygotowanym dokumencie stwierdzono, iż pomimo znaczącej ingerencji w środowisko naturalne wydobywanie udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego na wskazanym terenie jest uzasadnione pod

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1

warunkiem zastosowania szeregu rozwiązań technicznych, funkcjonalno-przestrzennych, czy rekultywacyjnych minimalizujących negatywny wpływ kopalin na środowisko przyrodnicze oraz otaczający krajobraz.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni 58,44 ha położony w północnej części gminy Czerwin, pomiędzy miejscowościami Grodzisk Wieś, Stylągi oraz Repki (gm. Troszyn). Ustalenia planu przewidują przeznaczenie terenu dotychczas leśnego pod prowadzenie powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego. Plan nie zakłada lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w oderwaniu od zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych w obrębie poszczególnych miejscowości, lecz prowadzenie wyłącznie działań inwestycyjnych z zakresu górnictwa i wydobywanie na terenach o udokumentowanych złożach kruszywa naturalnego. Z uwagi na ograniczone zasoby kopalin zatwierdzonych dokumentacją geologiczną oraz ich przydatność na potrzeby zwłaszcza budownictwa drogowego wskazanie danej funkcji terenu w tej części gminy jest zasadne.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem zostanie zapewniona w sposób bezpośredni z istniejącej drogi publicznej kategorii wojewódzkiej nr 627 o klasie funkcjonalnej drogi głównej (G), oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG, zapewniającej powiązania z układem dróg zewnętrznych. Na potrzeby obsługi komunikacyjnej wykorzystania zostanie również komunikacja wewnątrz zakładowa, w tym drogi wewnętrzne, parkingi oraz place manewrowe i magazynowe.

Dostępność infrastruktury technicznej zostanie oparta w głównej mierze na rozwiązaniach indywidualnych za wyjątkiem rozbudowy sieci elektroenergetycznej SN z kierunku północnego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż ustalenia planu nie zakładają dalszego rozwoju w przestrzeni gminy zabudowy mieszkaniowej a wyłącznie wskazują funkcję górnictwą na terenach bogatych w surowce mineralne. Ustalona w planie forma zagospodarowania i wykorzystania terenu nie wymaga rozbudowy istniejącej w gminie infrastruktury komunikacyjnej oraz wiąże się z niewielką rozbudową infrastruktury technicznej w zakresie sieci elektroenergetycznej.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Na terenie gminy Czerwin nie przeprowadzono analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz nie opracowano wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym faktem nie istnieje możliwość przeanalizowania zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z wynikami przeprowadzonej analizy.

Z urbanistycznego punktu widzenia projektowanie uniwersalne powinno przede wszystkim opierać się na organizowaniu przestrzeni zwłaszcza publicznych w sposób zapewniający dostęp dla wszystkich, w tym również dla osób z niepełnosprawnościami oraz innymi ograniczeniami wynikającymi np. z wieku danej osoby czy jej cech osobowościowych. Koncepcje uniwersalności powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych, w tym przede wszystkim w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne. W ustaleniach z zakresu minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc parkingowych uwzględniono konieczność

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Grodzisk Wieś i Stylągi, gmina Czerwin – obszar 1
wydzielenia stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z tego zakresu.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przedmiotowy projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie głównie dotychczasowych gruntów leśnych na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Realizacja ustaleń planu wiąże się ze znaczącym wzrostem dochodów finansowych do budżetu gminy, w tym między innymi:

- wpływów z tytułu opłat planistycznych,
- wzrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- wpływów z tytułu opłaty eksploatacyjnej.

Szczegółowa analiza wpływu ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy została przeprowadzona na etapie sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Dokument zawiera zestawienie prognozowanego wzrostu dochodów i obciążeń finansowych gminy Czerwin powstałych na skutek uchwalenia przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie do 5 lat od dnia obowiązywania planu.